



Décès de mon colocataire

Par **Cosson Irene**, le **30/10/2017** à **02:07**

Bonjour,

je m'adresse à vous pour une question assez compliquée.

J'étais en colocation avec un ami qui est décédé début octobre 2017, nous avions chacun un contrat de bail pour la moitié du loyer.

Suite au décès, mon propriétaire souhaite faire un état des lieux avec la famille de mon colocataire demain après midi et il m'a envoyé ce soir le nouveau contrat pour lecture. Je précise qu'il est au courant du décès depuis le lendemain. Il avait un mois pour préparer le nouveau bail et me l'envoyer. Je l'ai reçu le 29 octobre et le nouveau bail commence le 1er novembre.

Mon soucis est que je ne trouve ni mon bail, ni celui de mon ami et j'ai fait toutes les papiers. La seule chose que j'ai est le télédéclaration du propriétaire pour l'APL. Et bien sur le propriétaire dit qu'il ne l'a pas non plus, donc, pas de copie.

Bêtement je pensais que mon propriétaire allait me faire un contrat avec le loyer total de l'appartement, mais non!!!

Le nouveau bail est pour un appartement meublé (alors qu'il était déclaré vide jusqu'au là) et il a augmenté le loyer de 90 Euros de 460 à 550, de plus le bail est uniquement pour 1 an.

Mes questions donc:

Est-ce que le décès de mon ami met fin à mon bail automatiquement? (dans ce cas je me trouve dans la rue à partir de mercredi)

Est-ce que le propriétaire a le droit d'augmenter le loyer à ce point et changer du vide au meublé?

Est-ce que je peux refuser le nouveau bail et avec quels conséquences? (je suis toujours locataire!)

Est-ce qu'il ne doit pas me donner congé par lettre recommandée?

L'état des lieux qui va se faire demain est uniquement pour la partie de mon ami, moi je veux rester, est-ce que je peux refuser cet état des lieux ou demander un contre état des lieux avec un huissier?

Je précise que le logement n'a pas de double vitrage, la porte d'entrée ne ferme pas correctement (jour de 1 cm) et il est dans l'ensemble très humide car en sous sol. La VMC n'a jamais été nettoyée, l'eau chaude met deux minutes à arriver et le chemin d'accès est plein de trous et de déformations.

J'aimerais rester et je pourrais le garder avec le loyer de 460, mais 90 euros en plus je ne peux pas.

Je vous remercie vivement pour des réponses, c'est très urgent!

Par **janus2fr**, le **30/10/2017 à 07:01**

Bonjour,

Vous n'avez pas à signer un nouveau bail, le décès de votre colocataire ne change rien pour vous.

Mais dans ce cas, votre bailleur pourrait vous imposer un nouveau colocataire (puisque baux séparés).

Si vous voulez reprendre la totalité du logement à votre seul nom, là, effectivement, il faut faire un nouveau bail (ou un avenant) et le bailleur peut en modifier les termes, tel le loyer.

Pour ce qui est de passer d'un bail vide à meublé, le logement est-il bien meublé selon les critères légaux ?

Par **Cosson Irene**, le **30/10/2017 à 18:17**

Merci pour votre réponse.

Pour l'instant il est loué vide. Il envisage dans le nouveau bail de mettre un lit 140 dans la chambre (c'est une T2), une table ronde avec 4 chaises dans la partie salle à manger/salon. Il y a déjà un grand bar de séparation avec rangement. Un radiateur dans la sdb et une gazinière avec bouteille dans la kitchenette. Et c'est tout.

Je ne sais pas si cela correspond aux critères légaux. Tous ce que je sais est que je loue un appartement vide depuis 5 ans dans une maison avec 4 appartements sans compteur individuel et un forfait de provision de charges, que toute l'installation électrique date de 1965, qu'il n'a jamais fourni un seul papier comme quoi sa maison est aux normes, ni au niveau de l'amiante, ni au niveau de l'électricité. Si j'ai bien compris les lois, pour tout nouveau bail signé en 2017 il faut fournir la conformité du réseau électrique, ainsi que un certificat d'absence d'amiante et de plomb. Je n'ai pas vu dans les annexes de sa proposition ses papiers. De plus il est, d'après de ce que j'ai lu cette nuit sur ce forum, interdit de louer un bien vide avec un forfait de charges sans sous compteur.

L'augmentation du loyer est, selon lui, dûe aux prix de références au m² dans la région proche. Aucun chiffre cité. Mais je suppose que ce prix de référence est valable pour des logements décents, bien isolé, avec double vitrage, non? Sinon n'importe qui pourrait mettre une cabane dans son jardin de plus de 9m² et le louer avec une prise, une fenêtre qui s'ouvre, un sol en béton, mettre un chauffage et dire que ça vaut tant par m². Ce me semble un peu ridicule.

D'après l'ADIL il ne peut pas changer le loyer comme il veut, mais selon l'indexe IRL et là le loyer se chiffre à exactement à 446,75 Euros pour un bien vide.

J'ai RDV avec un conseiller ADIL dans 14 jours car je trouve ce comportement honteux, injuste et abusif pour l'état lamentable dans lequel se trouve le logement.

C'est quoi un avenant au fait?

Merci encore pour votre aide.

Par **janus2fr**, le **31/10/2017 à 07:55**

[citation]Je ne sais pas si cela correspond aux critères légaux.[/citation]

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030967884&categorieLien=id>

[citation]De plus il est, d'après de ce que j'ai lu cette nuit sur ce forum, interdit de louer un bien vide avec un forfait de charges sans sous compteur. [/citation]

Si, c'est possible, pour les colocations justement (article 8-1 de la loi 89-462).

C'est pour cela que, si vous prenez le bail seule, le bailleur veut le faire en meublé pour continuer avec les charges forfaitaires.

[citation]D'après l'ADIL il ne peut pas changer le loyer comme il veut, mais selon l'indexe IRL et là le loyer se chiffre à exactement à 446,75 Euros pour un bien vide. [/citation]

Seulement si le logement est en zone tendue. Ailleurs, le loyer à la relocation est libre...

Par **Cosson Irene**, le **31/10/2017 à 11:53**

Merci pour les précisions.

Au fait, la maison dans laquelle j'habite est séparé en quatre appartements, deux vides, et deux meublés. Le mien est loué vide en colocation avec deux baux. Mon Colocataire vivait dans cet appartement seul avant le changement de bail en colocation. Et il payait déjà ce forfait, les voisins qui occupent l'autre logement vide le payent également. Ils sont arrivés il y a cinq mois et ils n'ont pas eu cette revalorisation du loyer. Ils ont un appartement de 220 m² et payent le double de ce qu'il veut me faire payer pour 50 m².

La seule qui a le droit à ce "traitement de faveur" c'est moi. Il est manifeste qu'il veut que je dégage au plus vite, mais je ne sais pas pourquoi. Et la chose est prémédité depuis un moment, car j'ai vu qu'il a préparé le lit, la table et les chaise dans le garage pour les installer dans le logement une fois que j'aurais dégage.

Dans le futur bail il stipule 50 m² (ce n'est pas précisé si c la surface habitable), mais si on compte les chiffres on arrive à 40 m² habitables.

Je sais qu'il peut m'imposer un colocataire, mais dans ce cas ça serait un bail séparé, car le mien est toujours valable jusqu'à fin 2018.

Du coup chaque personne doit disposer de 14 m² à usage exclusive, mais il n'y a qu'une chambre de 14 m² et un salon/salle à manger séparé par un bar haut.

Le salon fait selon lui 12 m² et pour aller aux toilettes il faut obligatoirement passer par cette pièce. Donc ce bail n'est pas valable car l'appartement s'y prête pas du tout.

Avec mon ancien coloc on s'en fichait car on était des très bons amis et on aimait de passer notre temps à discuter dans la salle à manger, mais un colocataire imposé n'est peut-être pas d'accord avec une chambre (le salon) "ouverte" trop petit de surcroît.

Je vais essayer d'obtenir un avenant sur mon bail en cours, de tout manière j'ai rdv avec l'adil pour discuter de la non conformité de la maison au niveau de l'électricité.

Il me semble également qu'il doit fournir un dossier technique obligatoirement qui doit être constitué par un professionnel en cas de signature d'un nouveau bail. Est-ce vrai?

Excusez moi pour les romans, mais je me pose tellement de questions et j'ai tellement peur de finir dans la rue que je dois mettre tous les chances de mon côté pour la futur négociation. Encore merci pour vos précisions.

Par **janus2fr**, le **31/10/2017** à **13:35**

Pour le dossier de diagnostics :

<https://www.pap.fr/conseils/location/les-diagnostics-immobiliers-obligatoires-en-location/a2513>